



Centraal Planbureau
Planbureau voor de Leefomgeving

CPB/PBL Notitie | 6 juli 2016

Doorrekeningen varianten SDG werkgroep woningmarkt

*Uitgevoerd op verzoek van
de studiegroep duurzame groei
(werkgroep woningmarkt)*



CPB/PBL Notitie

Aan: Studiegroep Duurzame Groei (SDG)

Datum: 6 juli 2016

Betreft: Doorrekeningen varianten SDG werkgroep woningmarkt

Centraal Planbureau

Van Stolkweg 14
Postbus 80510
2508 GM Den Haag

T (070)3383 380
I www.cpb.nl

Contactpersoon

Jan Möhlmann

**Planbureau voor de
Leefomgeving**

Oranjevuitensingel 6
Postbus 30314
2500 GH Den Haag

T (070)3288 700
I www.pbl.nl

Contactpersoon

Martijn Eskinasi

1 Inleiding

De studiegroep duurzame groei rapporteert over mogelijke beleidshervormingen in de volgende kabinetsperiode. Als onderdeel van deze studiegroep heeft de werkgroep woningmarkt vier varianten uitgewerkt die bestaan uit maatregelen in de koop- en huursector. Op verzoek van de werkgroep woningmarkt hebben het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) de varianten doorgerekend, volgens dezelfde methode als in Kansrijk woonbeleid (CPB/PBL, 2016).¹ Deze notitie bevat de uitkomsten van deze doorrekeningen.

Het CPB-woningmarktmodel is ingezet om een inschatting te maken van de effecten van de varianten op woningprijzen en huren in 2021 en op lange termijn. Daarnaast geeft het model structurele effecten op de doelmatigheid van de woningmarkt, de rijksbegroting, de woonconsumptie en de samenstelling van de woningvoorraad. De werking van het CPB-woningmarktmodel staat beschreven in Van Dijk et al. (2016).²

Het PBL heeft een inschatting gemaakt van de gevolgen van de varianten voor betaalrisico's van huurders en vermogensrisico's van kopers in 2021. De methodologie van het PBL staat beschreven in De Groot et al. (2014).³

Deze notitie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft per variant welke maatregelen zijn doorgerekend en hoe deze technisch zijn ingevuld. Hoofdstuk 3 bevat de uitkomsten.

¹ CPB/PBL (2016), Kansrijk woonbeleid, Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, [link](#).

² Van Dijk, M., S. Groot en J. Möhlmann (2016), CPB Woningmarktmodel, CPB achtergronddocument, Centraal Planbureau, Den Haag, [link](#).

³ De Groot, C., F. Schilder, F. Daalhuizen en F. Verwest (2014), Kwetsbaarheid van Regionale Woningmarkten: Financiële Risico's van Huishoudens en hun Toegang tot de Woningmarkt, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, [link](#).

2 Beschrijving varianten

Het rapport van de werkgroep woningmarkt bevat een volledige beschrijving van de maatregelen in de vier varianten. Niet alle maatregelen zijn geschikt om met het CPB-woningmarktmodel te worden doorgerekend. Dit betreft bijvoorbeeld maatregelen waarbij de gemiddelde subsidieniveaus gelijk blijven en alleen herverdelingseffecten optreden tussen huishoudens. Dergelijke maatregelen hebben in het model geen effect, aangezien het woningmarktmodel is gebaseerd op een representatief huishouden. Maatregelen die gericht zijn op regionaal beleid zijn niet doorgerekend, omdat het model geen regio's onderscheidt. Ten slotte is de beperking van de aftrekbaarheid van erfpachtcanon niet doorgerekend, omdat deze subsidievorm niet in het model zit.

De uitkomsten in hoofdstuk 3 hebben dus betrekking op een gedeeltelijke doorrekening van de vier varianten. De varianten bevatten meerdere maatregelen waarvan de gecombineerde effecten worden gepresenteerd. Een kwantitatieve analyse van veel individuele maatregelen is beschikbaar in Kansrijk woonbeleid (CPB/PBL, 2016).¹

De tabellen 2.1 t/m 2.4 geven per variant aan welke koop- en huurmaatregelen zijn meegenomen. De code refereert naar de nummering van het rapport van de werkgroep woningmarkt. Maatregelen die beginnen met een 0 komen in bijna alle varianten voor. Maatregelen die beginnen met een A, B, C of D zijn variant-specifiek. Daarnaast bevatten deze tabellen een korte beschrijving van de technische invulling. Bij alle maatregelen is uitgegaan van aankondiging in 2017 en invoering vanaf 2018, tenzij anders vermeld.

Tabel 2.1 Maatregelen variant A

Code	Beschrijving	Technische invulling
Variant A: koopmaatregelen		
0.2	Overdrachtsbelasting afschaffen	Verhoging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
0.3	Uitfaseren Wet Hillen in 10 jaar	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
A.1	Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek naar een tarief van maximaal 30% in 20 jaar	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
Variant A: huurmaatregelen		
A.3	Liberalisatiegrens nominaal langer bevroren tot deze reëel uitkomt op de huidige lage aftoppingsgrens (580 euro)	Doordat de reële liberalisatiegrens daalt, komt naar verwachting elk jaar een deel van de woningen boven de liberalisatiegrens uit. Bestaande huurders behouden hun recht op huurtoeslag. De technische veronderstelling is dat elk jaar 1/15 ^e van deze huurders verhuist en dat de nieuwe huurder geen recht meer heeft op huurtoeslag indien de huur hoger is dan de liberalisatiegrens. Op deze manier daalt geleidelijk de subsidievoet in beide huursegmenten.
A.5	Kwaliteitskorting gaat in vanaf de eigen bijdrage en verlaging van de eigen bijdrage (budgetneutraal)	Deze maatregel heeft geen effect in het CPB-woningmarktmodel, aangezien de totale uitgaven aan huurtoeslag gelijk blijven. De maatregel heeft wel gevolgen voor de betaalrisico's vanwege herverdelingseffecten.

Tabel 2.2 Maatregelen variant B

Code	Beschrijving	Technische invulling
Variant B: koopmaatregelen		
0.2	Overdrachtsbelasting afschaffen	Verhoging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
0.3	Uitfaseren Wet Hillen in 10 jaar	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
B.1	Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek naar een tarief van maximaal 30% in 20 jaar; verhogen eigenwoningforfait naar 3% in 23 jaar; in 2043 verplaatsten de eigen woning en de hypotheekschuld naar box 3 zonder vrijstelling	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
Variant B: huurmaatregelen		
B.2	Woningwaarderingssstelsel (WWS) afschaffen	In het CPB-woningmarktmodel zijn geregleerde woningen van private verhuurders verplaatst van het niet-commerciële naar het commerciële huursegment. Bij het bepalen van de betaalrisico's is er rekening mee gehouden dat bestaande huurders zijn uitgezonderd tot zij verhuizen. Voor geregleerde woningen van woningcorporaties is geen effect verondersteld, aangezien zij momenteel vaak lagere huren vragen dan zou zijn toegestaan volgens het WWS.
B.6	Verhuurdersheffing geleidelijk verhogen	De huren van woningcorporaties worden marktconform gemaakt via een geleidelijke verhoging van de verhuurdersheffing. De snelheid is afgestemd op de snelheid waarmee subsidies in de koopsector volledig worden afgebouwd (2018-2043). De effecten hiervan op betaalrisico's zijn ook doorgerekend.
B.8	Geleidelijke invoering van huurtoeslag op basis van normhuren	Voor woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag geldt dat de huurtoeslag niet meer afhangt van de werkelijke huur, maar alleen nog van de samenstelling en het inkomen van het huishouden. In het CPB-woningmarktmodel wordt de huurtoeslag hierdoor niet meer gezien als een gebonden subsidie, aangezien het huishoudens niet meer prikkelt tot meer huurconsumptie. De huurtoeslag heeft nog wel een effect op de verhouding van koop- en huurwoningen, aangezien de huurtoeslag alleen wordt verstrekt aan huurders. De maatregel wordt geleidelijk ingevoerd in 20 jaar, waarbij de huidige regeling lineair wordt afgebouwd en de nieuwe regeling lineair wordt opgebouwd. In de doorrekening van betaalrisico's is hier ook rekening mee gehouden.

Tabel 2.3 Maatregelen variant C

Code	Beschrijving	Technische invulling
Variant C: koopmaatregelen		
0.2	Overdrachtsbelasting afschaffen	Verhoging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
C.1	Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek naar een tarief van 0% in 25 jaar; vanaf 2025 verlagen eigenwoningforfait naar 0% in 15 jaar; in 2043 is de woning volledig gedefiscaliseerd	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Uiteindelijk is de eigen woning gedefiscaliseerd en wordt de hypotheekschuld hetzelfde behandeld als andere schulden in box 3. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
Variant C: huurmaatregelen		
C.6	Geleidelijke invoering van huurtoeslag op basis van normhuren, met ruimte voor lokaal maatwerk	Voor woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag geldt dat de huurtoeslag niet meer afhangt van de werkelijke huur, maar alleen nog van de samenstelling en het inkomen van het huishouden. In het CPB-woningmarktmodel wordt de huurtoeslag hierdoor niet meer gezien als een gebonden subsidie, aangezien het huishoudens niet meer prikkelt tot meer huurconsumptie. De huurtoeslag heeft nog wel een effect op de verhouding van koop- en huurwoningen, aangezien de huurtoeslag alleen wordt verstrekt aan huurders. De maatregel wordt geleidelijk ingevoerd in 20 jaar, waarbij de huidige regeling lineair wordt afgebouwd en de nieuwe regeling lineair wordt opgebouwd. In de doorrekening van betaalrisico's is hier ook rekening mee gehouden. Het tweede deel van deze maatregel (met ruimte voor lokaal maatwerk) is niet doorgerekend, omdat dit niet door de werkgroep is ingevuld en het CPB-woningmarktmodel geen regio's onderscheidt.

Tabel 2.4 Maatregelen variant D

Code	Beschrijving	Technische invulling
Variant D: koopmaatregelen		
0.2	Overdrachtsbelasting afschaffen	Verhoging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
0.3	Uitfaseren Wet Hillen in 10 jaar	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen.
D.1	Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek naar een tarief van maximaal 30% in 20 jaar; verhogen eigenwoningforfait naar 3% in 23 jaar; in 2043 verplaatsten de eigen woning en de hypotheekschuld naar box 3 met 50% vrijstelling over de waarde van de woning	Geleidelijke verlaging van subsidievoet koop. Vermogensrisico's zijn bepaald op basis van het effect op woningprijzen. In de invulling is er rekening mee gehouden dat het in veel gevallen gunstiger is om de eigen woning en de hypotheekschuld al eerder te verplaatsen naar box 3 met 50% vrijstelling. De 50% vrijstelling houdt in dat de helft van de WOZ-waarde in box 3 moet worden opgevoerd. De hypotheekschuld wordt hetzelfde behandeld als andere schulden in box 3.
Variant D: huurmaatregelen		
D.2	Private huursector privatiseren	In het CPB-woningmarktmodel zijn gereguleerde woningen van private verhuurders verplaatst van het niet-commerciële naar het commerciële huursegment. Bij het bepalen van de betaalrisico's is er rekening mee gehouden dat bestaande huurders zijn uitgezonderd tot zij verhuizen.
D.3	Versnelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoogste inkomens.	Deze maatregel heeft geen effect in het CPB-woningmarktmodel, aangezien de gemiddelde huren gelijk blijven door de huursombenadering. De maatregel is wel doorgerekend bij het bepalen van de betaalrisico's.

3 Uitkomsten

Dit hoofdstuk bespreekt de uitkomsten van de doorrekeningen. De analyse heeft alleen betrekking op de woningmarkt: er is geen rekening gehouden met indirecte effecten, zoals een tijdelijke daling van het bbp als gevolg van bestedingseffecten die optreden bij lagere woningprijzen.⁴ De gerapporteerde effecten zijn modeluitkomsten en daarom afhankelijk van modelparameters die onzeker zijn. Ten behoeve van de leesbaarheid wordt dit bij de bespreking van de uitkomsten niet steeds vermeld.

Het CPB-woningmarktmodel rapporteert de mutaties ten opzichte van het basispad in 2021 en structureel. Het basispad is conjunctuurneutraal en bevat alle substantiële maatregelen die tot nu toe zijn aangekondigd. De gerapporteerde effecten voor 2021 hebben betrekking op de woningprijzen, de bruto huren in het commerciële segment en de netto huren in het niet-commerciële segment. De gerapporteerde structurele effecten hebben daarnaast ook betrekking op de doelmatigheid van de woningmarkt, de rijksbegroting, de woonconsumptie en de samenstelling van de woningvoorraad. De doelmatigheid van de woningmarkt hangt af van de mate waarin voorkeuren van huishoudens overeenkomen met hun (woon)consumptie.

Het PBL heeft de effecten voor betaal- en vermogensrisico's berekend ten opzichte van het basispad. De betaalrisico's hangen af van het aantal huurders dat op basis van de NIBUD normen onvoldoende inkomen heeft om de netto woonlasten en de minimale uitgaven aan levensonderhoud te betalen. De vermogensrisico's hangen af van het aantal kopers met een hypotheekschuld die hoger is dan de waarde van de woning.

Bij alle varianten is rekening gehouden met een terugsluis die ervoor zorgt dat de varianten voor de overheid budgetneutraal zijn. Dit betekent in de meeste jaren dat belastingtarieven omlaag kunnen. Bij varianten A en C geldt dat in 2021 nog een verhoging van de belastingtarieven nodig is voor budgetneutraliteit. Dit komt doordat de afbouw van subsidies in dat jaar nog niet groot genoeg is om de afschaffing van de overdrachtsbelasting in 2018 te compenseren. Voor de berekening van de betaalrisico's is aangesloten bij de vormgeving van de terugsluis die is voorgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW).⁵ Op verzoek van de werkgroep woningmarkt zijn de varianten ook doorgerekend met alleen de koopmaatregelen en zonder rekening te houden met een terugsluis. De uitkomsten hiervan staan in de Appendix.

⁴ Vooral de effecten op de particuliere consumptie kunnen fors zijn, zie paragraaf 5.13 van CPB, 2010, Saffier II, CPB Document 217, Centraal Planbureau, Den Haag, [link](#).

⁵ Deze vormgeving neutraliseert de ex-ante budgettaire effecten van een selectie van maatregelen uit de varianten. In variant A en C zijn de tarieven van de 4^e schijf in 2021 met respectievelijk 2,6%-punt en 2,82%-punt verhoogd. In variant B en D zijn de tarieven van de 2^e en 3^e schijf in 2021 met 0,69%-punt verlaagd. Structureel is in alle varianten ruimte voor een verlaging van belastingtarieven.

In Tabel 3.1 en 3.2 staan de uitkomsten van de varianten met koop- en huurmaatregelen, waarbij rekening is gehouden met een budgetneutrale terugsluis.

Tabel 3.1 Uitkomsten CPB-woningmarktmodel met terugsluis (koop- en huurmaatregelen)

Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)	A	B	C	D
Woningprijzen (in %)	-2,8	-18,8	-6,6	-11,1
Bruto huur commerciële segment (in %)	2,0	-2,7	1,5	-2,4
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,7	4,8	3,8	0,0
Mutatie t.o.v. basispad (structureel)				
Doelmatigheid woningmarkt (in % bbp)	0,2	1,0	0,4	0,6
Rijksbegroting (in % bbp)	0,0	0,0	0,0	0,0
Woningprijzen (in %)	-1,9	-12,0	-3,8	-6,0
Bruto huur commerciële segment (in %)	-1,2	-7,3	-2,3	-3,7
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	7,9	32,3	19,2	0,0
Omvang totale woonconsumptie (in %)	-1,2	-8,0	-2,5	-3,9
Aandeel koopsector (in %-punt t.o.v. 65,8%)	-0,7	-15,3	-2,7	-8,6
Aandeel commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 11,4%)	0,5	15,2	2,1	9,5
Aandeel niet-commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 22,8%)	0,3	0,0	0,6	-0,9

Tabel 3.2 Uitkomsten PBL betaal- en vermogensrisico's met terugsluis (koop- en huurmaatregelen)

	Basispad	A	B	C	D
Vermogensrisico's (in 2021)	11,0%	12,9%	24,3%	16,0%	18,5%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		1,9%	13,2%	4,9%	7,5%
Betaalrisico's (in 2021)	17,9%	18,0%	19,9%	17,9%	17,9%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		0,0%	2,0%	-0,1%	0,0%

* Door afronding kan het berekende verschil afwijken van het verschil tussen de niveaus.

Variant A

Deze variant verlaagt het maximale tarief waartegen de hypotheekrente kan worden afgetrokken versneld naar 30%. Daarnaast wordt de Wet Hillen geleidelijk afgeschaft, zodat huishoudens die hun hypotheek volledig hebben afgelost belasting gaan betalen over de waarde van hun woning. Verder wordt de liberalisatiegrens nominaal bevroren tot deze in reële termen overeenkomt met de huidige lage aftoppingsgrens van 580 euro. Zittende huurders verliezen hierdoor niet direct hun recht op huurtoeslag, maar wel op het moment dat ze verhuizen naar een woning met een huur boven de liberalisatiegrens. Door verhuizingen komen steeds minder woningen nog in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de subsidievoet in de huursector afneemt. Bij de doorrekening van de betaalrisico's is tevens rekening gehouden met de in variant A voorgestelde aanpassing van de huurtoeslag.

Doordat bovenstaande maatregelen geleidelijk worden ingevoerd, zijn subsidies in 2021 nog niet ver genoeg afgebouwd om de afschaffing van de overdrachtsbelasting in 2018 te compenseren. Daardoor is er in dat jaar nog sprake van een stijging van de vraag naar wonen. Hierdoor stijgen de huren in het commerciële segment in 2021 ten opzichte van het basispad, maar structureel dalen de huren in het commerciële segment wel met 1,2%. De woningprijzen dalen al wel in 2021, doordat de lagere huren in de toekomst meteen in de woningprijzen is verdisconteerd. Ten opzichte van het basispad dalen de woningprijzen in 2021 met 2,8% en structureel met 1,9%. De structurele daling van de woningprijzen is lager dan in 2021, doordat de woningvoorraad zich op lange termijn aanpast aan de lagere prijzen via nieuwbouw en sloop, waardoor een deel van de prijsdaling weer ongedaan gemaakt wordt.

Door de afbouw van subsidies dalen de verstorende effecten en zal de woonconsumptie van huishoudens op lange termijn beter aansluiten bij hun voorkeuren. Hierdoor neemt de doelmatigheid op de woningmarkt in variant A op lange termijn toe met 0,2% van het bbp. Door de daling van de woningprijzen is het aandeel woningeigenaren met een restschuld in 2021 1,9%-punt hoger dan in het basispad. De effecten op de betaalrisico's in 2021 zijn nihil.

Variant B

Dit is de meest ingrijpende variant. In het eindbeeld van deze variant zijn subsidies op koopwoningen volledig afgeschaft en wordt de eigen woning even zwaar belast als andere vormen van (financieel) vermogen in box 3. Daarnaast vervalt het woningwaarderingssysteem (WWS) en worden alle huren geleidelijk marktconform gemaakt via een verhoging van de verhuurdersheffing. De snelheid waarmee dit gebeurt is afgestemd op de snelheid waarmee subsidies in de koopsector worden afgebouwd. Hierdoor vervalt op termijn de impliciete subsidie die huurders ontvangen als gevolg van huren die lager zijn dan marktconform. In het basispad houdt het model rekening met een structurele huurkorting in het niet-commerciële segment van ongeveer 17% ten opzichte van huren in het commerciële segment. Dit

betreft een gemiddelde voor de hele woningmarkt, in werkelijkheid kan deze korting regionaal sterk verschillen.

Bovendien wordt de huurtoeslag geleidelijk vervangen door een inkomensondersteuning voor huurders die onafhankelijk is van de werkelijke huur. Ook hierdoor daalt de vraag naar woondiensten. Aangezien de huurtoeslag niet meer gebonden is aan de betaalde huur geeft de huurtoeslag geen stimulans meer tot het kiezen voor een duurdere huurwoning. Daarom wordt bij de berekening van netto huren in het niet-commerciële segment geen rekening meer gehouden met de huurtoeslag. Bij gelijke bruto huren zorgt dit voor een optische stijging van de netto huren. Deze maatregel zit ook in variant C.

Door bovenstaande maatregelen leidt variant B op lange termijn tot een doelmatigheidswinst van 1,0% van het bbp. Bij het bepalen van de doelmatigheidswinst is alleen gekeken naar de werking van de woningmarkt en is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de verstoring van intertemporele keuzes; door het vermogen in de eigen woning in box 3 te plaatsen neemt de belastingdruk op vermogen sterk toe, waardoor de keuze tussen consumeren en sparen meer wordt verstoord. Variant B leidt ook tot de grootste prijseffecten: structureel dalen de commerciële huren met 7,3% en dalen de woningprijzen met 12,0% ten opzichte van het basispad. Het aandeel huurders met een betaalrisico komt 2,0%-punt hoger uit en het aandeel huiseigenaren met een restschuld komt 13,2%-punt hoger uit dan op het basispad in 2021.

Variant C

In het eindbeeld van variant C is de eigen woning gedefiscaliseerd, zodat huishoudens geen hypotheekrenteaf trek meer ontvangen, maar ook geen belasting hoeven te betalen over de waarde van hun eigen woning. Doordat vermogen in de eigen woning gunstiger wordt behandeld dan ander (financieel) vermogen in box 3 blijft er nog sprake van een koopsubsidie. Daarnaast bevat deze variant dezelfde hervorming van de huurtoeslag als variant B.

Variant C leidt tot op lange termijn tot een doelmatigheidswinst van 0,4% van het bbp. Net als in variant A geldt dat de afbouw van subsidies in 2021 nog niet voldoende is om de afschaffing van de overdrachtsbelasting in 2018 te compenseren. Daardoor neemt de vraag naar wonen in eerste instantie nog toe. Structureel dalen de huren in het commerciële segment met 2,3% en de woningprijzen met 3,8% ten opzichte van het basispad. In 2021 leidt variant C tot 0,1%-punt minder betaalrisico's en tot 4,9%-punt meer vermogensrisico's dan in het basispad.

Variant D

In het eindbeeld van variant D verplaatsten de eigen woning en de hypotheekschuld naar box 3, met een vrijstelling van 50% van de waarde van de eigen woning. Daarnaast wordt het private segment geliberaliseerd door het WWS af te schaffen (voor nieuwe verhuringen). Voor deze woningen zal de huur toenemen naar marktconform voor zover het WWS bindend was. Doordat het private huursegment dat onder het WWS valt in het basispad relatief klein is, zijn de gevolgen hiervan beperkt. Bij de doorrekening van de betaalrisico's is tevens het in variant D voorgestelde inkomensafhankelijke huurbeleid meegenomen.

In variant D verbetert de doelmatigheid van de woningmarkt op lange termijn met 0,6%. Structureel dalen de huren in het commerciële segment met 3,7% en de woningprijzen met 6,0% ten opzichte van het basispad. De betaalrisico's blijven gelijk en vermogensrisico's nemen toe met 7,5%-punt ten opzichte van het basispad in 2021.

Samenstelling woningvoorraad

Structureel is in alle varianten sprake van een daling van subsidies op wonen. Dit leidt tot minder vraag en lagere commerciële huren en woningprijzen. De woningvoorraad past zich geleidelijk aan door minder nieuwbouw. De structurele woningvoorraad komt naar verwachting tussen de 1,2% (variant A) en de 8,0% (variant B) lager uit dan in het basispad. Daarnaast zorgt de afbouw van subsidies in de koopsector ervoor dat commerciële huur aantrekkelijker wordt ten opzichte van kopen, waardoor de aandelen van deze segmenten verschuiven. In het basispad heeft de koopsector structureel een aandeel van 65,8% in de totale woonconsumptie. In alle varianten daalt dit aandeel, grotendeels ten gunste van het commerciële huursegment. De grootste verschuiving is zichtbaar in variant B, waar het structurele aandeel van de koopsector met 15,3%-punt daalt naar 50,5%.

Appendix

Tabel A.1 Uitkomsten CPB-woningmarktmodel met terugsluis (alleen koopmaatregelen)

Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)				
	A	B	C	D
Woningprijzen (in %)	-1,6	-14,1	-3,6	-10,6
Bruto huur commerciële segment (in %)	2,0	-1,5	2,0	-1,8
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutatie t.o.v. basispad (structureel)				
Doelmatigheid woningmarkt (in % bbp)	0,1	0,8	0,2	0,6
Rijksbegroting (in % bbp)	0,0	0,0	0,0	0,0
Woningprijzen (in %)	-1,2	-9,0	-2,0	-5,7
Bruto huur commerciële segment (in %)	-0,7	-5,5	-1,2	-3,5
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
Omvang totale woonconsumptie (in %)	-0,8	-6,0	-1,3	-3,8
Aandeel koopsector (in %-punt t.o.v. 65,8%)	-1,5	-15,3	-2,7	-8,6
Aandeel commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 11,4%)	1,3	13,8	2,4	7,7
Aandeel niet-commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 22,8%)	0,2	1,4	0,3	0,9

Tabel A.2 Uitkomsten PBL vermogensrisico's met terugsluis (alleen koopmaatregelen)

	Basispad	A	B	C	D
Vermogensrisico's (in 2021)	11,0%	12,1%	20,6%	13,5%	18,2%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		1,0%	9,5%	2,5%	7,2%

* Door afronding kan het berekende verschil afwijken van het verschil tussen de niveaus.

Tabel A.3 Uitkomsten CPB-woningmarktmodel zonder terugsluis (alleen koopmaatregelen)

Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)	A	B	C	D
Woningprijzen (in %)	-2,0	-17,9	-4,7	-13,6
Bruto huur commerciële segment (in %)	2,7	-2,0	2,7	-2,4
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutatie t.o.v. basispad (structureel)				
Doelmatigheid woningmarkt (in % bbp)	0,1	0,8	0,2	0,6
Rijksbegroting (in % bbp)	0,2	1,7	0,4	1,1
Woningprijzen (in %)	-1,5	-11,3	-2,6	-7,3
Bruto huur commerciële segment (in %)	-0,9	-7,0	-1,6	-4,5
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,0	0,0	0,0	0,0
Omvang totale woonconsumptie (in %)	-1,0	-7,5	-1,7	-4,8
Aandeel koopsector (in %-punt t.o.v. 65,8%)	-1,5	-15,3	-2,7	-8,6
Aandeel commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 11,4%)	1,3	13,4	2,3	7,5
Aandeel niet-commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 22,8%)	0,2	1,9	0,4	1,2

Tabel A.4 Uitkomsten PBL vermogensrisico's zonder terugsluis (alleen koopmaatregelen)

	Basispad	A	B	C	D
Vermogensrisico's (in 2021)	11,0%	12,4%	23,1%	14,2%	20,2%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		1,4%	12,1%	3,2%	9,2%

* Door afronding kan het berekende verschil afwijken van het verschil tussen de niveaus.

Tabel A.5 Uitkomsten CPB-woningmarktmodel zonder terugsluis (koop- en huurmaatregelen)

Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)	A	B	C	D
Woningprijzen (in %)	-3,6	-22,6	-7,7	-14,0
Bruto huur commerciële segment (in %)	2,7	-3,3	2,1	-3,1
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	0,7	4,6	3,8	0,0
Mutatie t.o.v. basispad (structureel)				
Doelmatigheid woningmarkt (in % bbp)	0,2	1,0	0,4	0,6
Rijksbegroting (in % bbp)	0,4	1,8	0,4	1,1
Woningprijzen (in %)	-2,5	-14,3	-4,4	-7,6
Bruto huur commerciële segment (in %)	-1,5	-8,8	-2,7	-4,6
Netto huur niet-commerciële segment (in %)	7,9	30,3	19,2	0,0
Omvang totale woonconsumptie (in %)	-1,6	-9,5	-2,9	-5,0
Aandeel koopsector (in %-punt t.o.v. 65,8%)	-0,7	-15,3	-2,7	-8,6
Aandeel commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 11,4%)	0,4	14,8	2,0	9,3
Aandeel niet-commerciële huursegment (in %-punt t.o.v. 22,8%)	0,4	0,4	0,7	-0,7

Tabel A.6 Uitkomsten PBL betaal- en vermogensrisico's zonder terugsluis (koop- en huurmaatregelen)

	Basispad	A	B	C	D
Vermogensrisico's (in 2021)	11,0%	13,5%	26,8%	16,9%	20,5%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		2,4%	15,8%	5,8%	9,5%
Betaalrisico's (in 2021)	17,9%	18,0%	19,8%	17,9%	17,9%
Mutatie t.o.v. basispad (in 2021)		0,0%	1,9%	-0,1%	0,0%

* Door afronding kan het berekende verschil afwijken van het verschil tussen de niveaus.



Dit is een uitgave van:

Centraal Planbureau
Van Stolkweg 14
Postbus 80510 | 2508 GM Den Haag
T (070) 3383 380
info@cpb.nl | www.cpb.nl

Planbureau voor de Leefomgeving
Oranjevuitensingel 6
Postbus 30314 | 2500 GH Den Haag
T (070)3288 700
info@pbl.nl | www.pbl.nl

Juli 2016